

COMUNE DI CARBONARA SCRIVIA

Piazza Mons. GOGGI – C.A.P. 15050 – Tel. 0131 892122 – Fax 0131 892913 – Part. IVA 00465350064 – C.C.P. 11569159

LAVORI PUBBLICI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA (art.13 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare)

Ente alienante:

Comune di Carbonara Scrivia
piazza Mons. Goggi n.1
15050 CARBONARA SCRIVIA (AL),
Tel. 0131- 892122
Fax 0131 – 892913
PEC protocollo@cert.comune.carbonarascrivia.al.it
Sito Internet: www.comune.carbonarascrivia.al.it

PARTE PRIMA

DESCRIZIONE LOTTI POSTI IN VENDITA

Il Comune di Carbonara Scrivia intende procedere alla vendita dei beni immobili sotto descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

I beni sono ubicati in via Tito Carbone all'intersezione con la ex s.s. 35 dei Giovi.

Trattasi di terreni pianeggianti, parte dei quali con un fondo in ghiaia, terra battuta ed asfalto destinato, a partire dagli anni '70, a stabilimento per la lavorazione del ferro (fonderia).

L'area oggetto di vendita è attualmente occupata da alcuni fabbricati fatiscenti, che saranno preliminarmente demoliti in modo completo, a cura e spese dell'Amministrazione Comunale, entro 180 giorni dall'avvenuta aggiudicazione definitiva ed alienazione di ogni singolo lotto.

Si tratta di lotti a destinazione produttiva – servizi – spazi pubblici (quota monetizzabile) inseriti nel Piano Insediamenti Produttivi in zona D1A, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 49 del 31/08/2015, di cui alla allegata planimetria, con individuato l'intero perimetro del P.I.P. e la suddivisione in lotti edificabili ed alienabili.

Si specifica che i lotti AS1, AS2 ed AS3 si riferiscono alle porzioni di aree a spazi pubblici – parcheggio e verde – che la normativa vigente consente di trasformare in area a destinazione produttiva; di questi, vengono ricompresi nell'elenco di beni oggetto di vendita del presente avviso il lotto AS3 (mq. 120,00) ed il lotto AS1 (mq. 879,00).

Le aree suddette saranno oggetto di preventivo frazionamento catastale, con riferimento all'attuale situazione dell'immobile di proprietà comunale e che si riferisce all'intera area perimetrata dal PIP ed ai fabbricati attualmente esistenti nella medesima.

Si evidenzia di seguito l'attuale configurazione dell'immobile suddetto:

- terreno distinto in catasto: Comune di CARBONARA SCRIVIA foglio n. 3 particella n. 476, della superficie complessiva di mq. 21.300, confinante a nord con mappale 156, ad ovest con ex s.s. 35 dei Giovi, a sud con via Tito Carbone, ad est con mappali 156-163-369-373-374
 - fabbricati distinti in catasto urbano nel Comune di CARBONARA SCRIVIA:
 1. foglio n. 3 particella n. 476 sub. 1 – Cat. D1
 2. foglio n. 3 particella n. 476 sub. 2 – Cat. A2
-

PARTE SECONDA
VALUTAZIONE LOTTI POSTI IN VENDITA

Per ogni altra indicazioni di dettaglio si rinvia al piano delle alienazioni approvato.
La cauzione provvisoria va sempre calcolata nella misura del 10% dell'importo a base d'asta.

DESCRIZIONE	PREZZO A BASE D'ASTA
LOTTO A (*)	€ 224.650,00 (*)
LOTTO B	€ 83.664,00
LOTTO C	€ 72.000,00
LOTTO D	€ 59.052,00
LOTTO E	€ 232.038,00

() Il lotto è attualmente occupato da un fabbricato esistente, di SPL pari a circa mq. 1430,00. Il valore del fabbricato medesimo ammonta ad €. 171.960,00. Qualora si intenda formulare offerta per l'acquisto del **LOTTO A incluso il fabbricato esistente**, verrà applicato uno sconto forfettario di €. 70.933,50, per un importo netto complessivo a base d'asta di **€. 308.126,50***

E' inoltre possibile formulare offerte per le seguenti combinazioni di abbinamento lotti (anche in forma cumulativa con quelle riferite ai singoli lotti); in quest'ambito sono inserite anche le aree a spazi pubblici che il PIP definisce come quota monetizzabile, e che possono essere pertanto cedute come superficie fondiaria aggiuntiva a quella dei lotti cui sono abbinati.

DESCRIZIONE	PREZZO A BASE D'ASTA
LOTTO A + LOTTO E (**)	€ 420.153,00 (**)
LOTTO E + AREA AS1	€ 245.092,00
LOTTO A + LOTTO E + AREE AS1+ AS3 (**)	€ 429.503,00 (**)
LOTTO B + LOTTO C + LOTTO D	€ 197.539,00
LOTTO A + AREA AS3 (**)	€ 224.721,00 (**)
LOTTO A + LOTTO B + LOTTO C + LOTTO D + LOTTO E + AREE AS1+AS3 (**)	€ 588.151,00 (**)

*(**) In tutte le combinazioni sopra individuate, comprendenti il lotto A, qualora si intendesse acquisire anche il fabbricato esistente, di SPL pari a circa mq. 1430,00, dovrà essere applicato, al prezzo a base d'asta sopra indicato, una maggiorazione forfettaria di **€. 90.000,00**.*

PARTE TERZA

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere conferita con atto pubblico o con scrittura privata autenticata da notaio, pena l'esclusione dalla gara.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più concorrenti. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte riferite a più lotti e/o a più combinazioni di lotti.

Non saranno ritenute valide offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le offerte dovranno essere superiori o almeno pari al prezzo posto a base di gara; non saranno ammesse offerte in ribasso alla soglia predetta.

L'offerta dovrà essere inserita in busta chiusa, idoneamente sigillata, controfirmata lungo i lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura **"Vendita immobiliare mediante gara informale indetta in data 03 luglio 2017 – Offerta economica"** e dovrà:

1. essere redatta in bollo;
2. indicare il prezzo offerto, formulato in cifre ed in lettere; in caso di discordanza sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. Non sono ammesse offerte in ribasso sul prezzo a base di gara.
3. essere datata e sottoscritta dall'offerente o, per le società e gli enti di qualsiasi tipo, dal legale rappresentante, con firma leggibile per esteso.

(PER LA REDAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA SI PRESCRIVE L'UTILIZZO DELL'ALLEGATO MODELLO C).

La busta contenente l'offerta economica dovrà, a sua volta, essere contenuta in apposito PLICO, al cui interno dovranno essere inseriti, oltre alla busta contenente l'offerta economica, i seguenti documenti:

- 1) domanda di partecipazione alla gara con firma dell'offerente, non autenticata. Tale domanda dovrà contenere:
 - se a concorrere sia una persona fisica, l'indicazione del nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale, e dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445 del 28.12.2000, con la quale lo stesso attesti di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili, di non aver riportato condanne penali e di non avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione (SI PRESCRIVE L'UTILIZZO DELL'ALLEGATO MODELLO A1);
 - se a concorrere sia un'impresa, individuale o esercitata in forma societaria, l'indicazione della ditta, dell'oggetto sociale, della sede legale, del codice fiscale e della partita Iva, degli

amministratori e dei legali rappresentanti, e la dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445 del 28.12.2000, dal titolare o dal legale rappresentante, con la quale si attesti:

- l'iscrizione al Registro delle Imprese competente;
- che l'impresa non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- l'assenza di condanne, con sentenza passata in giudicato, a carico di amministratori e legali rappresentanti, per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- il regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
- il regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la vigente legislazione.

(SI PRESCRIVE L'UTILIZZO DELL'ALLEGATO MODELLO A2)

- se a concorrere sia altro ente, pubblico o privato, copia, certificata conforme all'originale, dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta, e, se trattasi di ente privato, di copia, sempre certificata conforme all'originale, dell'atto costitutivo;

2) cauzione provvisoria (di importo almeno pari al 10% di quello sopra indicato per il lotto per il quale è presentata l'offerta) in una delle seguenti forme:

- assegno circolare intestato al Comune di Carbonara Scrivia
- fidejussione bancaria o polizza fidejussoria (rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla L. 348/1982 o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/1993), con scadenza non inferiore a 180 giorni dalla data del termine di presentazione delle offerte, con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;

3) dichiarazione di accettazione di tutte le disposizioni del presente bando (SI PRESCRIVE L'UTILIZZO DELL'ALLEGATO MODELLO B)

4) fotocopia di documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore della domanda

Il PLICO contenente la busta con l'offerta economica ed i documenti sopra indicati dovrà essere chiuso, debitamente sigillato, controfirmato lungo i lembi di chiusura e contrassegnato con la seguente dicitura:

"Vendita immobiliare mediante asta pubblica indetta in data 3 luglio 2017"

Il plico dovrà pervenire al COMUNE DI CARBONARA SCRIVIA, Uff. Protocollo, piazza Mons. Goggi 1, 15050 CARBONARA SCRIVIA (AL) entro e non oltre le **ore 12,00 di LUNEDI' 18 SETTEMBRE 2017.**

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata; il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente; non sarà tenuto conto dei plichi pervenuti dopo la scadenza del termine perentorio suddetto, anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute.

I plichi tempestivamente pervenuti saranno aperti, in seduta pubblica, il giorno **martedì 19 settembre 2017, alle ore 12,00**, presso la sede comunale di piazza Mons. Goggi 1.

Il/i lotto/i verrà/anno aggiudicato/i a favore del/i concorrente/i che abbia/no presentato l'offerta/e più vantaggiosa/e per l'Amministrazione, con esclusione delle offerte in ribasso sul prezzo a base di gara.

In caso di offerte articolate su più lotti e/o più combinazioni di lotti, l'aggiudicazione verrà effettuata tenendo conto dei seguenti parametri:

1. verranno selezionate le offerte che complessivamente garantiranno il maggiore introito per l'Amministrazione Comunale
2. verranno privilegiate le offerte formulate su più combinazioni di lotti, qualora gli importi complessivamente determinati siano superiori a quelli desumibili dalla sommatoria delle offerte per lotti singoli

Potrà procedersi all'aggiudicazione anche qualora fosse presentata una sola offerta valida.

In caso di più offerte, uguali tra loro e risultanti migliore offerta, si procederà ad esperimento di miglioria. Nel caso l'esperimento di miglioria non conduca alla determinazione dell'aggiudicatario, si procederà tramite sorteggio.

Ai concorrenti non aggiudicatari verrà restituita la fideiussione o rimborsato l'importo dell'assegno circolare, entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dall'acquisto o non si presenti per la stipulazione del contratto, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione, salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

L'aggiudicazione produrrà effetti contrattuali e, quindi vincolanti, in capo all'aggiudicatario, mentre non andrà ad impegnare l'Amministrazione sino alla stipulazione del contratto: sino ad allora, infatti, la stessa si riserva il diritto di recedere dalle operazioni di vendita. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e comporterà unicamente la restituzione della cauzione, esclusa ogni altra forma di indennizzo.

Il prezzo di vendita di ogni singolo lotto dovrà essere versato in DUE SOLUZIONI:

- 50% entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'approvazione della determinazione di aggiudicazione definitiva.
- 50 % entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dall'approvazione della determinazione di aggiudicazione definitiva e comunque prima della presa in carico dell'area ed al momento della stipula dell'atto di vendita

Qualora l'offerta fosse formulata cumulativamente per più lotti (minimo 3) Il prezzo di vendita di ogni singolo lotto dovrà essere versato in QUATTRO SOLUZIONI:

- ACCONTO di €. 60.000,00 entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'approvazione della determinazione di aggiudicazione definitiva
- 1° RATA PARI AL 27% del valore di vendita aggiudicato alla stipula dell'atto di vendita (entro 180 gg dalla data di versamento dell'acconto)
- 2° RATA PARI AL 24% del valore di vendita aggiudicato entro il 31/03/2019
- 3° RATA PARI AL 24% del valore di vendita aggiudicato entro il 31/03/2020
- SALDO entro e non oltre il 31/03/2021

La cauzione provvisoria verrà svincolata con la stipula dell'atto di vendita e dovrà essere sostituita, nel caso di vendita cumulativa di più lotti (come sopra descritti) da apposita polizza fidejussoria a garanzia della quota di prezzo oggetto di rateizzazione, che verrà progressivamente ridotta alle scadenze fissate per i relativi versamenti.

Il Comune di Carbonara Scrivia si impegna altresì a restituire integralmente (con le maggiorazioni previste per legge per interessi di mora) la somma corrisposta successivamente all'atto di aggiudicazione definitiva dei lotti oggetto di vendita, qualora, nel termine fissato di 180 giorni, non abbia provveduto a rendere disponibili le aree medesime e non abbia completato i lavori di demolizione e preparazione delle aree previste (sulla base di apposito accordo stipulato tra le parti, in relazione anche alla quantità di materiale derivante dalle operazioni di frantumazione ed alle esigenze di sistemazione delle aree interne ai lotti oggetto di vendita da parte dell'aggiudicatario). Qualora, per eventi o fatti indipendenti dalla volontà dell'amministrazione comunale, i termini di cui sopra non potessero essere rispettati, la stessa dovrà comunicare, entro il termine di 60 giorni dalla scadenza prefissata, l'impossibilità a rispettare le scadenze previste, proponendo una nuova scadenza, che dovrà essere commisurata alle opere ancora da eseguire ed alle ragioni che ne hanno impedito l'esecuzione, salva la possibilità dell'aggiudicatario di recedere dall'impegno all'acquisto definitivo ed alla stipula del relativo atto; in tal caso, il soggetto aggiudicatario avrà diritto al riconoscimento di una somma, a titolo di risarcimento, pari al 1% dell'importo di aggiudicazione, che verrà detratta dalla rata di saldo come sopra fissata.

L'immobile/i viene/vengono venduto/i a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova/no, con tutti gli eventuali inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù, pertinenze ed accessori. RESTA INTESO CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PROCEDERA' AD ESEGUIRE TUTTE LE OPERE DI DEMOLIZIONE E RIMOZIONE MATERIALI PRESENTI NEL LOTTO OGGETTO DI VENDITA, NONCHE' ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE MEDESIME, ENTRO IL TERMINE DI 180 GIORNI DALLA DATA DI VERSAMENTO DELL'ACCONTO COME SOPRA DEFINITO.

Oneri e spese relativi al trasferimento (spese contrattuali, imposte, tasse, eventuali regolarizzazione servitù...) sono previsti a carico dell'aggiudicatario.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30/12/2003, n.196.

Si rammenta che l'art. 76 del DPR n. 445 del 28.12.2000 prevede che chiunque rilasci dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

Per informazioni di carattere tecnico relative all'esatta conoscenza dello stato dei luoghi e alla consultazione delle planimetrie, nonché per informazioni di carattere amministrativo relative alle modalità di partecipazione e allo svolgimento della gara: Ufficio Tecnico (recapiti come riportati in calce al presente bando).

Carbonara Scrivia, 3 luglio 2017

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

F.TO Arch. Fabrizio FURIA

DOCUMENTAZIONE E MODULISTICA ALLEGATA

- modello A1 - (domanda di partecipazione alla gara per persone fisiche)
- modello A2 – (domanda di partecipazione alla gara per imprese)
- modello B – (dichiarazione di accettazione di tutte le disposizioni dell'avviso)
- modello C – (offerta economica)